

Département des Hautes-Alpes



Commune de La Beaume

ELABORATION DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

Arrêté, par délibération du Conseil Municipal du 14 septembre 2018

Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du 21 juin 2019

Modifié suite au contrôle de légalité, par délibération du Conseil Municipal du 9 octobre 2019

Le Maire
Jean Paul BELLET



Atelier d'urbanisme et environnement CHADO

1 impasse du muséum
05000 GAP

☎ : 04.92.21.83.12 / 06.83.90.29.62
atelierchado@orange.fr

Auteurs : DD / CK / AK

**4. Orientations
d'aménagement et de
programmation (OAP)**

Table des matières

Contexte réglementaire et Situation du secteur soumis a OAP	1
Type de zone AU en application de l'article R 151-20 du Code de l'Urbanisme	1
Zone AU du Chef Lieu	2
Habitat et forme urbaine	2
Transports et déplacements	3
Desserte des terrains par les voies et réseaux	3
Annexes	4
Définition et mode de calcul du Coefficient de biotope par surface (CBS)	4

CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET SITUATION DU SECTEUR SOUMIS A OAP

Type de zone AU en application de l'article R 151-20 du Code de l'Urbanisme

L'article L151-6 du code de l'urbanisme définit que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Les articles réglementaires du code de l'urbanisme offrent ensuite la possibilité de définir des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zones AU).

Suivant l'article R 151-20 du code de l'urbanisme, les conditions d'urbanisation des zones AU définies par le code de l'urbanisme sont :

- ⇒ Soit par des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement du PLU,
- ⇒ Soit par une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

Suivant ces deux catégories de conditions d'urbanisation :

- ⇒ Si la zone est soumise à une modification ou à une révision du PLU alors elle ne comporte pas d'OAP et pas de règlement. Ces deux éléments seront définis lors de la modification ou la révision du PLU.
- ⇒ Si la zone est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement du PLU cela signifie qu'elle peut s'urbaniser sans modification ou révision du PLU. Plusieurs scénarios sont alors offerts par le code de l'urbanisation :
 - soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble alors la zone doit faire l'objet d'un permis d'aménager qui suit les OAP et le règlement définis.
 - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

En conclusion, plusieurs profils de zones AU sont possibles :

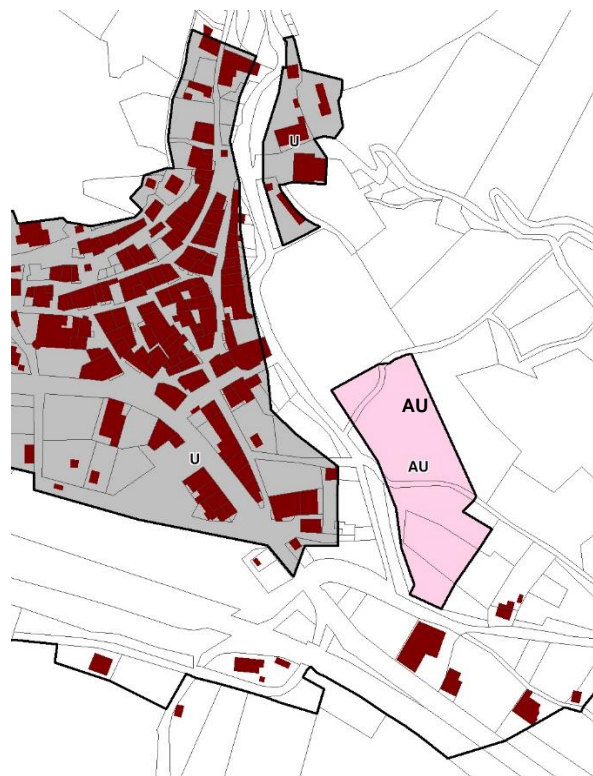
- ⇒ soumises à une modification ou à une révision du PLU,
- ⇒ soumises à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble,
- ⇒ soumises à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes,

Le PLU compte 1 zone classée en à urbaniser (zones AU) :

- ⇒ La zone AU du Chef Lieu, cette dernière est soumise à des OAP et au règlement du PLU. Elle peut s'urbaniser uniquement par opération d'aménagement d'ensemble,

ZONE AU DU CHEF LIEU

La zone AU du Chef Lieu est soumise à des OAP et au règlement du PLU pouvant s'urbaniser par opération d'aménagement d'ensemble.



Qualité environnementale et prévention des risques

Le projet devra justifier d'une volonté de viser une excellence énergétique, chercher l'autonomie énergétique.

De par la proximité de la zone humide, le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est fixé à 0,5. Les modalités de calcul sont précisées en annexe du présent document. Le CBS de 0,5 peut être atteint en travaillant par exemple sur le maintien d'espace de pleine terre, la perméabilité des aires de stationnement et accès, la récupération des eaux de toitures pour l'arrosage, ...

Les espèces locales feuillues et non envahissantes devront être privilégiées.

Le projet devra tenir compte de la carte des aléas naturels réalisée par la DDT 05 (carte des risques naturels).

Habitat et forme urbaine

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

En termes de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, il est attendu un projet qui justifie une cohérence, en lien avec les volumétries et caractéristiques architecturales du centre historique de La Beaume situé à proximité. Ainsi la mise en œuvre de constructions mitoyennes ou de constructions regroupant plusieurs logements est fortement encouragée sur la zone.

La hauteur maximum des constructions doit être en cohérence avec celle constatée sur le centre ancien sans toutefois excéder des constructions de type R+2.

En termes paysagers, l'objectif est de garder le caractère de « clairière » du secteur. Aussi, les haies et autres boisements existants devront, tant que faire se peut, être conservés et entretenus. Les clôtures ne sont pas obligatoires et si elles doivent être, elles devront rester perméables à la vue pour maintenir une perception globale du site.

Mixité fonctionnelle et sociale

L'ensemble des constructions doit être à destination principale d'habitat, les activités sont tolérées sous réserve d'être compatible avec l'habitat et rester inférieures en nombre et en emprise. En prolongement de ces conditions, si des activités doivent se développer, le lien direct entre habitat et activité doit être privilégié.

La densité de logements attendue sur le secteur doit être à minima de 20 logements à l'hectare en tenant en compte des surfaces impactées par la réalisation des voiries et réseaux, soit la réalisation d'au moins 9 logements sur le secteur.

Transports et déplacements

Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des espaces publics et correspondre aux besoins de constructions.

Le plan d'aménagement détaillé des aires de stationnement doit être précisé au permis d'aménagement.

Desserte par les transports en commun





Les transports en commun ne viennent pas jusqu'à La Beaume, le secteur n'est donc pas soumis à une obligation particulière sur ce thème.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

La desserte de la zone se fera par la voie de désenclavement projetée. Les accès des différents lots pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

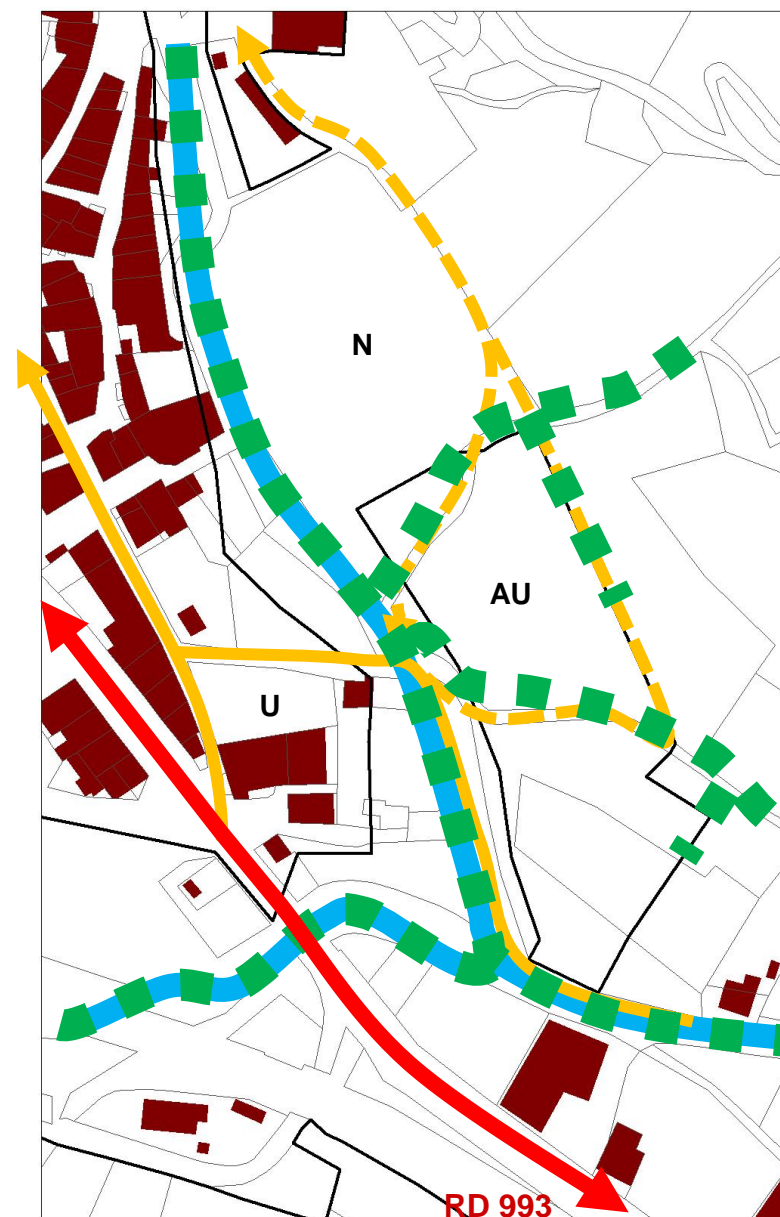
Le raccordement en eau et assainissement se fera sur les réseaux existants sous les voies d'accès.

La desserte électrique se fera également depuis le point de raccordement au réseau public le plus pertinent.

-  Voies communales existantes
-  Voies communales à créer
-  Haies existantes à maintenir
-  Torrents

↑
Nord
Sans Echelle

Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



ANNEXES

Définition et mode de calcul du Coefficient de biotope par surface (CBS)

La préservation de l'environnement est un enjeu majeur du PLU de La Beaume. Il se traduit, entre autres, par la mise en place d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco- aménagée sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre de pleine terre, surface au sol artificialisée, toitures et murs végétalisés

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit ainsi un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

Par ailleurs, l'instauration du CBS a vocation à réduire les surfaces minéralisées en particulier liées au stationnement en surface en privilégiant l'utilisation de revêtements perméables afin d'œuvrer à la prise en compte des risques naturels par la limitation des eaux de ruissellement.

Exiger l'atteinte d'un CBS donné permet de s'assurer globalement de la qualité environnementale d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{surface éco-aménagée}}{\text{surface de la parcelle}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées le cas échéant par un ratio correspondant à leurs qualités environnementales. Chaque type de surface est multiplié par un ratio, qui définit son potentiel :

$$\text{Surface éco-aménagée} = (\text{m}^2 \text{ espaces verts en pleine terre } \times 1) + (\text{m}^2 \text{ espaces verts sur dalle } \times 0,7) + (\text{m}^2 \text{ surfaces semi-ouvertes } \times 0,5) + (\text{m}^2 \text{ toiture équipée d'un système de récupération des eaux pluviales } \times 0,3) + (\text{m}^2 \text{ surfaces imperméables } \times 0)$$

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

□ Espaces verts en pleine terre : 1,0

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel.

Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration des eaux de ruissellement.

Exemple :

- Espace vert, jardin d'agrément
- Jardin maraîcher ou horticole
- Fosse d'arbre
- Talus borduré
- Bassin non étanche

□ Espaces verts sur dalle CBS= 0,7

Terrasse plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le coefficient est ramené à 0,5.

Exemple :

- Toiture végétalisée dans les cas autorisant celle-ci
- Dalle végétalisée par exemple au-dessus de dalle de parking

□ Surfaces semi-ouvertes CBS= 0,5

Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, ou semi-végétalisé.

Exemple :

- Dallage de bois, de pavé non jointé
- Pierres de treillis de pelouse
- Dalles alvéolaires engazonnées
- Pavés drainants ou à joints engazonnés
- Terre armée, gravier et stabilisé

En cas d'utilisation de produits commerciaux pouvant justifier d'un coefficient de perméabilité, ce dernier peut être repris dans le calcul du coefficient à condition que la mise en œuvre corresponde aux préconisations du fournisseur.

□ Récupération des eaux de toitures : CBS = 0,3

Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, un CBS de 0,3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales pour usage non domestique (arrosage...).

□ Surfaces imperméables CBS= 0

Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau sans végétation.

Exemple :

- Aire de parking en enrobé
- Allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointoyés au ciment ou à la colle
- Terrasse en béton
- Toiture non végétalisée et ne faisant pas l'objet d'un système de récupération des eaux de toitures

□ Arbres de haute tige : CBS = + 0,01

La plantation d'arbres de haute tige donne droit à une majoration du CBS de 0,01 par arbre planté. Le calcul du CBS des arbres de haute tige s'ajoute à la surface sur laquelle ils sont plantés (pleine terre...).

□ Préservation de la végétation de qualité : Majoration du CBS de 30%

Si une végétation de qualité est présente sur la parcelle (arbres d'essence « noble », fruitiers, espèces protégées...), celle-ci devra être dans la mesure du possible préservée. Les surfaces occupées par ces végétaux pourront bénéficier d'un CBS majoré de 30 %.